

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-9595

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А27-3207/2023

Резолютивная часть определения объявлена 19 ноября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 02 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Грачевой И.Л., Поповой Г.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 апреля 2024 г. по делу Арбитражного суда Кемеровской области № А27-3207/2023,

У С Т А Н О В И Л А:

Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к обществу с ограниченной ответственностью «Кузнецкжелдортранс» (далее – Общество) о взыскании 990 028, 07 руб. задолженности по арендной плате договору аренды земельного участка от 05 июля 2018 г. № 10-1017-ю/п за период с 01 января 2023 г. по 31 августа 2023 г., 353 967, 95 руб. пеней за период с 12 января 2023 г.

по 31 августа 2023 г.; расторжении указанного договора аренды; о возложении на Общество обязанности возвратить земельные участки с кадастровыми номерами 42:10:0102005:721 и 42:10:0102005:722.

В соответствии со статьей 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен временный управляющий Общества Киселев Константин Владимирович.

Арбитражный суд Кемеровской области решением от 13 октября 2023 г. иск удовлетворил в части, взыскал с Общества в пользу Комитета 990 028, 07 руб. задолженности по арендной плате, 117 989, 32 руб. пеней, расторг договор аренды от 05 июля 2018 г. № 10-1017-ю/п, обязал Общество возвратить Комитету земельные участки с кадастровыми номерами 42:10:0102005:721 и 42:10:0102005:722; в остальной части иска отказал.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 27 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 апреля 2024 г., решение суда первой инстанции отменил в части obligations Общества возвратить Комитету земельные участки с кадастровыми номерами 42:10:0102005:721 и 42:10:0102005:722, в данной части принял новый судебный акт, которым в удовлетворении указанного требования отказал; в остальной части решение оставил без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами судов апелляционной и кассационной инстанций в части отказа в удовлетворении требования о возврате земельного участка, Комитет обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 октября 2024 г. кассационная жалоба Комитета вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, явку представителей в суд не обеспечили, извещены надлежащим образом о дате и времени судебного заседания, что в силу части 2 статьи 291.10 АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью

1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены судебных актов судов апелляционной инстанции и округа в обжалуемой заявителем части.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, Комитет (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью «Разрез Трудармейский Южный» (арендатор; далее – Компания) 05 июля 2018 г. заключили договор № 10-1017-ю/п аренды земельных участков, принадлежащих на праве собственности Кемеровской области, с кадастровым номером 42:10:0102005:721 площадью 5,9306 га и с кадастровым номером 42:10:0102005:72 площадью 10,1579 га, категории земель промышленности, расположенных в центральной части кадастрового квартала 42:10:0102005 Кузбасского сельского поселения Прокопьевского муниципального района, для ведения открытых горных работ, сроком до 30 июня 2028 г.

На основании соглашения о замене стороны от 01 декабря 2020 г. Компания передала Обществу права и обязанности по договору аренды, в тот же день - земельный участок по акту приема-передачи.

Комитет 26 января 2023 г. направил Обществу претензию о наличии по состоянию на 01 января 2023 г. 990 028, 07 руб. задолженности по уплате арендной платы и 353 967, 95 руб. пеней, предложив уплатить приведенные суммы в семидневный срок, указав, что в случае неисполнения претензии обратится в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности и пеней, о расторжении договора и возврате земельных участков.

Удовлетворяя исковые требования в части, суд первой инстанции руководствовался статьями 329, 330, 333, 614, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ), статьями 3, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статьями 5, 63 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьями 12, 13.1, 17.1, 20, 22, 25.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (далее – Закон о недрах), постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», разъяснениями, изложенными в пунктах 16, 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пунктах 2, 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве», пункте 69 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», правовой позицией

Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в определении от 21 декабря 2000 г. № 263-О и исходил из следующего.

Признав доказанным факт нарушения Обществом обязательств по своевременному внесению арендной платы, суд пришел к выводу о наличии оснований для взыскания договорной неустойки и снижения ее размера в порядке статьи 333 ГК РФ.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд признал допущенные ответчиком нарушения условий спорного договора аренды существенными, поэтому расторг данный договор и обязал Общество возвратить земельные участки.

Суд апелляционной инстанции, сославшись на статьи 8, 307, 309, 329 - 331, 333, 450, 452, 606, 607, 614, 619, 622 Гражданского кодекса, статьи 39.2, 46, 65 Земельного кодекса, статьи 1.2, 7, 10 - 12, 17, 20, 22, 25.1 Закона о недрах, статьи 63 Закона о банкротстве, разъяснения, изложенные в пунктах 29, 30 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», не согласился с выводами суда первой инстанции о наличии у ответчика обязанности по возврату спорных земельных участков.

Апелляционный суд исходил из следующего: наличие у Общества действующей лицензии на добычу полезных ископаемых предоставляет ему исключительное право на пользование недрами, что влечет на стороне истца возникновение корреспондирующей обязанности предоставить необходимый земельный участок лицензиату, поэтому удовлетворение требования о возложении на Общество обязанности освободить земельные участки нарушает его права и законные интересы.

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Как следует из материалов дела, основанием для расторжения договора аренды послужило требование арендодателя, мотивированное фактом нарушения Обществом его условий, а именно невнесение арендной платы в установленный договором срок. Данный факт не оспаривается Обществом.

При этом суды апелляционной и кассационной инстанций, признав наличие оснований для расторжения договора аренды, пришли к выводу о возможности дальнейшего использования Обществом земельных участков в связи с действующей лицензией на пользование недрами.

Отношения, возникающие в области геологического изучения, использования и охраны недр, регулируются Законом о недрах.

По смыслу статьи 11 Закона о недрах лицензия на пользование недрами является документом, удостоверяющим право пользователя недр на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с

указанной в ней целью в течение установленного срока при соблюдении пользователем недр предусмотренных данной лицензией условий.

В соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, участок недр предоставляется пользователю в виде горного отвода - геометризованного блока недр (часть 1 статьи 7 Закона о недрах).

Согласно части 4 статьи 7 Закона о недрах пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

В силу статьи 22 Закона о недрах, пользователь недр обязан обеспечить выполнение условий, установленных лицензией.

Земельные участки, в том числе лесные участки, водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и необходимые для осуществления пользования недрами, предоставляются пользователям недр в соответствии с гражданским законодательством, земельным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством и Законом о недрах (часть 1 статьи 25.1 Закона о недрах).

В пункте 3 статьи 6 Земельного кодекса указано, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Из анализа приведенных норм, правовой позиции, выраженной в определении Конституционного суда Российской Федерации от 24 июня 2014 г. № 1314-О, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 июня 2006 г. № 15737/05, следует, что горный отвод и земельный участок над ним - это самостоятельные объекты права и обладая правом на пользование недрами в границах определенного горного отвода, обладатель лицензии не наделен правом владения, пользования, распоряжения земельными участками, расположенными в этих границах. Действующее законодательство устанавливает гарантии получения прав на участок, необходимый для осуществления недропользования. Вместе с тем право пользования землей возникает у недропользователя не в силу закона, а на основании заключенного по его инициативе договора.

Таким образом, лицензия на право пользования недрами является лишь основанием для последующего оформления земельного участка в целях недропользования при соответствии условиям и требованиям и не является документом, подтверждающим правомочия владения, пользования, распоряжения земельным участком, расположенным в границах горного отвода.

Следовательно, право пользования участком недр не создает автоматического возникновения права на земельный участок, получение

лицензии на пользование недрами является основанием для оформления прав на землю. Наличие у Общества права на осуществление в границах горного отвода пользования недрами не отменяет установленный законом порядок предоставления земельного участка в аренду, а также соблюдения условий договора аренды.

Недропользователь, приобретая права на земельный участок, необходимый для использования участка недр, вступает в земельные правоотношения и начинает реализовывать права и нести обязанности, в том числе как арендатор земельного участка.

В силу статьи 46 Земельного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по иным основаниям и в порядке, установленном этой статьей.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Пунктом 2 статьи 453 Гражданского кодекса предусмотрено, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (подпункт 3 пункта 1 статьи 619 Гражданского кодекса).

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 622 Гражданского кодекса при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Специальных гарантий сохранения договора аренды несмотря на неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора для арендатора-недропользователя в действующем законодательстве не предусмотрено.

При таком положении учитывая, что договор аренды прекратил свое действие в связи с его расторжением в судебном порядке, суд первой инстанции правомерно удовлетворил требование Комитета об обязании Общества возвратить земельные участки, а вывод судов апелляционной и кассационной инстанций об обратном не основан на законе; нарушает принципы правовой определенности и уважения собственности, а также создает преимущества для недобросовестных участников гражданских правоотношений, что является недопустимым.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что постановление суда апелляционной инстанции и постановление окружного суда в обжалуемой заявителем части подлежат отмене как принятые с

существенным нарушением норм материального права, а решение суда первой инстанции в данной части – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2023 г. , постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 апреля 2024 г. по делу Арбитражного суда Кемеровской области № А27-3207/2023 в части отказа в удовлетворении требования Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Кузнецкжелдортранс» возвратить Комитету по управлению государственным имуществом Кузбасса земельный участок, расположенный по адресу: Прокопьевский муниципальный р-н, Кузбасское сельское поселение, центральная часть кадастрового квартала 42:10:0102005, 0,06 км на запад от земельного участка с кадастровым номером 42:10:0102005:404, с кадастровыми номерами 42:10:0102005:721, 42:10:0102005:722, в указанной части оставить в силе решение Арбитражного суда Кемеровской области от 13 октября 2023 г. по тому же делу.

В остальной части решение Арбитражного суда Кемеровской области от 13 октября 2023 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 апреля 2024 г. по делу № А27-3207/2023 оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Г.Г. Попова